

## **GEMEINDE SCHWABHAUSEN**

### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen:

- Umstrukturierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen, Schaffung von Flächen für Gewerbegebiete, Gemeinbedarf, Verkehr (Umgehung)
- Kleinere Korrekturen und Arrondierungen, Berichtigungen und nachrichtliche Übernahmen
- Änderung für das Grundstück Fl.-Nr. 120, Gemarkung Schwabhausen von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für soziale Zwecke“ zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, wurde im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Darin erfolgte auch eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2)**

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange gab umfangreiche Hinweise zu den einzelnen geplanten Umstrukturierungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung, zum prognostizierten Wohnbauflächenbedarf und zur Aufnahme der gewerblichen Baufläche bei Stetten. Auf Anregung des Fachbereichs Rechtliche Belange wurden die unbebauten Bauflächen und Baulücken in den einzelnen Ortsteilen in zusätzlichen Themenkarten dargestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde äußerte sich zu Auswirkungen und evtl. möglichen Beeinträchtigungen durch die Realisierung der Ortsumfahrung Arnbach auf den Dorfbach und dessen Umfeld („Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion – zum Teil potentielle Überschwemmungsgebiete“ gem. FNP 2004 und „wassersensibler Bereich“ gem. LfU), die bei konkreter Planung genauer zu untersuchen sind. Außerdem wies sie, genauso wie einige Bürger auf das Biotop mit Vorkommen von heimischen Amphibien am Umspannwerk Oberbachern und mögliche Wanderkorridore hin, die die Gemeinde bei der weiteren Planung des Gewerbegebiets Stetten entsprechend untersucht und beachtet. Die UNB kritisierte die Darstellung einer möglichen Anbindung des Gewerbegebiets durch den Bereich im Norden, in dem sich Waldflächen mit besonderer Funktion, ein Quellbereich, ein geplanter Landschaftsbestandteil, ein Biotop, das für die amtliche Biotopkartierung vorgeschlagen ist, dass bereits bestehende Biotop 7734-1001-000 und ein Feuchtstandort nach § 30 BNatSchG befinden. Auch der Bund Naturschutz wies auf zusätzliche Flächenzerschneidungen sowie Feuchtflächen im Bereich der westlichen Trassenvariante für die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Stetten hin. Dennoch hält die Gemeinde an der Darstellung beider Erschließungsvarianten fest und verweist auf genauere Untersuchungen auf der nachfolgenden Planungsebene. Den Vorschlag der UNB bzgl. einer fußläufigen Verbindung vom Bahnhof über den östlich der S-Bahnstrecke verlaufenden Fuß- und Radweg erachtet die Gemeinde als sinnvoll und berücksichtigt dies im Zuge der weiteren Planung. Zur geplanten Wohnbaufläche im Nordosten von Oberroth regte die UNB an, die Streuobstwiese zu erhalten. Da diese jedoch kaum noch vorhanden ist, strebt die Gemeinde stattdessen Neuanpflanzungen von Obstgehölzen auf dem geplanten großzügigen Grünstreifen an. Zu den geplanten Wohnbauflächen südlich von Schwabhausen und im Westen von Schwabhausen nördlich der Augsburgstraße wies die UNB auf potentielle Feldlerchenhabitats hin, die die Gemeinde im Rahmen einer speziellen artenschutz-

rechtlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren beachtet. Bzgl. der Einbindung der geplanten Flächen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses und gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Arnbach und Beachtung von Artnachweisen störepfindlicher Arten wie Kiebitz und Bekassine im Landschaftsschutzgebiet nördlich der geplanten gewerblichen Bauflächen verwies die Gemeinde ebenfalls auf die nachfolgende Planungsebene. Auch den Hinweis der UNB auf Nachweise von Ackerwildkräutern der Artenschutzkartierung im Bereich der Erweiterung der Wohnbaufläche in Stetten/ Rumeltshausen nördlich der Dorfstraße berücksichtigt die Gemeinde auf der nachfolgenden Planungsebene.

Der Fachbereich Technischer Umweltschutz am Landratsamt Dachau gab Hinweise zum Immissionsschutz bzgl. der einzelnen geplanten Umstrukturierungen der Bauflächen. Hierzu sollen ggf. auf der nachfolgenden Planungsebene entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. In die Begründung wurde dementsprechend jeweils ein Hinweis aufgenommen. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck und der Bayerische Bauernverband haben auf mögliche Emissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck bat zudem darum, zu prüfen, ob der Umfang der geplanten Eingrünung des Gewerbegebiets Stetten reduziert werden könnte. Die Gemeinde verwies hierzu auf die nachfolgende Planungsebene des Bebauungsplanes, bei dem über den genauen Umgriff der Ortsrandeingrünung parzellenscharf zu entscheiden ist.

Den Hinweis der Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde zum Anbindegebot bzgl. der Flächen für die Erweiterung des Sportplatzes, die Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Arnbach hat die Gemeinde in die Begründung zur 4. Änderung des FNP aufgenommen. Demnach ist das Anbindegebot dann erfüllt, wenn z. B. über Bauabschnitte die Sportplatzenerweiterung vor der Feuerwehr und Gewerbeentwicklung umgesetzt wird. Damit soll eine Entwicklung von innen nach außen bzw. von Süden nach Norden bei der weiteren Planung beachtet und damit dem Anbindegebot Rechnung getragen werden.

Außerdem hat die Gemeinde nach Anregung der Regierung von Oberbayern Angaben zum Bedarfsnachweis gewerblicher Bauflächen in der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt.

Ebenfalls auf Anregung der Regierung von Oberbayern wurde zur geplanten Wohnbaufläche im Südosten von Schwabhausen der Hinweis aufgenommen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene sicherzustellen ist, den regionalen Biotopverbund am Rothbach nicht zu unterbrechen und die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen entsprechend Berücksichtigung finden. Durch den vorgesehenen Abstand der Wohnbaufläche können die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Gewässersystem südlich der Glonn“ und das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes beachtet werden.

Auch der Bund Naturschutz äußerte sich neben zahlreichen weiteren Hinweisen zur geplanten Siedlungsentwicklung zu der geplanten Wohnbaufläche im Südosten von Schwabhausen südlich des Rothbachs. Das Wasserwirtschaftsamt München gab hierzu ebenfalls eine Stellungnahme ab und stellte eine mögliche Gefährdung durch Hochwasser fest. Sinnvollerweise wird der aktuelle potentielle Überschwemmungsbereich vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermittelt. Die Gemeinde verwies auf entsprechende Ausführungen in Begründung und Umweltbericht.

Der Hinweis des BN auf eine Rebhuhn-Population auf der Fläche des neu dargestellten Gewerbegebiets im Westen von Stetten wurde aufgenommen und soll auf der nachfolgenden Planungsebene Beachtung finden. Die Untere Naturschutzbehörde schloss sich dem Hinweis des BN zum Rebhuhn an.

Bzgl. der Bedenken des Bund Naturschutz aufgrund der Größe der geplanten Wohnbauflächen im Südwesten von Puchschlag und Süden von Schwabhausen erinnerte die Gemeinde an die geplante bedarfsangepasste Entwicklung in Abschnitten sowie den in der Begründung ausführlich erläuterten Bedarf.

Das Staatliche Bauamt Freising wies auf die geplante Ortsumfahrung Schwabhausen hin. Da seitens des Staatlichen Bauamts noch keine rechtsverbindliche Aussage über den endgültigen Trassenverlauf einer „Ortsumfahrung Schwabhausen“ getroffen werden kann, ist eine Beachtung in der

4. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht möglich. Zur geplanten Wohnbaufläche im Südwesten von Puchschlag, zur Erweiterung der Wohnbaufläche im Westen von Schwabhausen, nördlich der Augsburgener Straße sowie zur geplanten gewerblichen Baufläche und Flächen für die Erweiterung des Sportplatzes und die Errichtung eines Feuerwehrhauses im Nordwesten von Arnbach gab das Staatliche Bauamt Hinweise bzgl. Bauverbotszone, Erschießung und Lärmschutzmaßnahmen, die auf der nachfolgenden Planungsebene zu beachten sind.

Auch die Hinweise des Zweckverbands Sulzemoos-Arnach bzgl. zu erstellenden Wasserleitungen für geplante Bauflächen in Arnach und Puchschlag finden auf der nachfolgenden Planungsebene Beachtung.

Auf Anregung der Deutschen Bahn AG wurde die Darstellung des Biotopvorschlags „Altgras- und Hochstaudenflur mit Trocken und Magerkeitszeigern auf Gelände- und Bahnböschung“ entnommen, da hier im Planfeststellungsverfahren der Bahn keine Biotopstrukturen vorhanden bzw. vorgesehen sind. Allerdings besteht bei der Umsetzung des Gewerbegebietes die Möglichkeit, vergleichbare Strukturen außerhalb von Bahnflächen zu entwickeln.

Entsprechend des Hinweises des Erzbischöflichen Ordinariats München wurde die denkmalgeschützte Filiationkirche Rumeltshausen-St. Laurentius mit einer Signatur "Kirche" versehen.

Westlich des Ortsteils Puchschlag erfolgte nach einem Hinweis des Wasserwirtschaftsamts München eine Anpassung der Darstellung und Aufnahme eines Gewässers parallel zum Kanal bis zur Machtensteiner Straße. Im Umweltbericht wurden auf Anregung des Wasserwirtschaftsamts die Ziele aus dem „Umsetzungskonzept hydromorphologische Maßnahmen für die Nebenbäche der Glonn“ (Stand 30.11.2021) ergänzt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern stimmte den Zielen der Gemeinde bezüglich gewerblicher Bauflächen zu und regte an, für die Herausnahme der gewerblichen Baufläche im Süden des bestehenden Gewerbegebietes „Nördlich der äußeren Münchener Straße Nr. 2“ im Osten von Schwabhausen zu prüfen, ob sich hierfür adäquater Ersatz im Gemeindegebiet finden lässt. Als Ersatz hierfür hat die Gemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes westlich von Stetten geplant. Nördlich der Berghofer Straße in Arnach bemühte sich die Gemeinde die unterschiedlichen Nutzungen Gewerbe und Wohnen konfliktfrei anzuordnen und stellt den westlichen Grundstücksteil von Fl.-Nr. 692, Gemarkung Arnach künftig als gemischte Baufläche dar. Damit wird wie von der Handwerkskammer angeregt, die gewünschte Betriebserweiterung einer Schreinerei ermöglicht. Um eine Pufferzone entsprechend dem § 50 BImSchG zwischen den Gebietsarten zu schaffen und die grünordnerische Qualität zu erhöhen, wurde ein Grünstreifen als Abgrenzung zu den Wohnbauflächen eingeplant. Den Bereich östlich der Privatstraße prägen gemischte Nutzungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe), wohingegen in Richtung Westen eine deutliche Zunahme der wohnbaulichen Nutzung zu verzeichnen ist. Es ist deshalb sachgerecht, dies aufzugreifen und die Fläche westlich der Privatstraße als Wohnbaufläche zu belassen und die Fläche östlich als gemischte Baufläche darzustellen. Dies wird auch den Stellungnahmen der betroffenen Bürger gerecht.

An der Darstellung eines urbanen Gebietes östlich des Bahnhofs in Schwabhausen hielt die Gemeinde trotz Bedenken des Fachbereichs Technischer Umweltschutz am Landratsamt Dachau sowie der Handwerkskammer für München und Oberbayern fest. Die genaue Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten, das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen ist, muss hierzu genaueres ergeben. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Auf Anregung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege hat die Gemeinde die Bodendenkmäler nachrichtlich in die Plandarstellung des Flächennutzungsplanes übernommen, in der Begründung aufgeführt und auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen.

Die Transformatorstationen und 20-kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit je 10 m Schutzzone beiderseits zur Leitungsachse sowie die 110kV-Leitungen (Erdkabel) der Bayernwerk Netz GmbH von Kleinschwabhausen nach Oberbachern sowie von Oberbachern nach Sulzemoos mit beidseits 5 m Schutzzone wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes aufgenommen bzw. aktualisiert.

Die Stadt Dachau und die Gemeinde Bergkirchen äußerten Bedenken bzgl. möglicher negativer Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung durch die geplanten Bauflächen und insbesondere die gewerbliche Baufläche bei Stetten, woraufhin die Gemeinde Schwabhausen u. a. auf die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich INGEVOST, Stand Januar 2024, sowie die nachfolgende Planungsebene verwies.

Der Bayerische Bauernverband plädierte hinsichtlich der geplanten gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Arnbach und des geplanten Gewerbegebietes bei Stetten genauso wie mehrere Bürger für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, was grundsätzlich auch Ziel der Gemeinde ist, die auf die Rücknahme der nicht entwickelbaren gewerblichen Baufläche im Süden von Schwabhausen und den bestehenden Bedarf sowie die geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen verwies. Die Standortvorteile wie z. B. gute Erreichbarkeit und Integration ins Landschaftsbild überwiegen nach Ansicht der Gemeinde den Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

Außerdem forderte der Bayerische Bauernverband genauso wie zahlreiche Bürger die Rücknahme von Darstellungen zur Landschaftsplanung. Da mit der 4. Änderung des FNP jedoch keine neuen Darstellungen zur Landschaftsplanung erfolgten, fand hier -abgesehen von der nachrichtlichen Übernahme der Biotopkartierung und der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Glonn- keine Aktualisierung und Anpassung statt.

Von Seiten mehrerer Bürger wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, ihre Grundstücke zusätzlich als Bauflächen darzustellen. Einigen dieser Anregungen konnte die Gemeinde aus Gründen mangelnder Erschließbarkeit, aufgrund des Anbindegebots, wegen der Unvereinbarkeit mit dem ortsplannerischen und landschaftsplannerischen Leitbild der Gemeinde, aus Immissionsschutzgründen oder wegen der fehlenden gemeinsamen Entwicklungsmöglichkeit auf Basis des Grundsatzbeschlusses der Gemeinde zur Siedlungsentwicklung nicht folgen.

In Puchschlag erfolgte auf Anregung eines Bürgers die Ausweitung des MD-Bereichs im Osten des Ortes in Verbindung mit der Teilfläche Fl.-Nr. 612 in Richtung Norden.

Auf Vorschlag der Fraktion Freie Wähler Schwabhausen wurde eine mögliche zusätzliche Anbindung von der St 2047 zur DAH 10 über Fl. -Nr. 378 dargestellt.

In Schwabhausen und Arnbach nahm die Gemeinde Bauflächen auf Antrag der Grundstückseigentümer zurück.

In Machtenstein erfolgte auf Antrag eines Bürgers eine kleinflächige Erweiterung des Dorfgebietes, um einem ortsansässigen Handwerksbetrieb eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

In Puchschlag äußerten Bürger Bedenken zur geplanten Wohnbaufläche im Südwesten aufgrund der Größe und landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld. Die Gemeinde hielt an der Darstellung fest, möchte die Fläche aber dem Bedarf angepasst in Etappen entwickeln und verwies auf ggf. erforderliche Untersuchungen zum Immissionsschutz auf der nachfolgenden Planungsebene.

Zahlreiche Bürger äußerten sich kritisch zur geplanten Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen. Auch zur geplanten Wohnbaufläche im Nordosten von Oberroth gab es kritische Stellungnahmen. Die Gemeinde ging auf die Bedenken ein – insbesondere hinsichtlich der möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastung, der Themen Abwasser/ Kanal, Infrastrukturfolgekosten, Flächenverbrauch, etc. – erläuterte, wie diese auf der nachfolgenden Planungsebene Beachtung finden können und stellte ihre Ziele zu einer flächensparenden an die Nachfrage angepassten Siedlungsentwicklung dar.

Zugunsten einer Ortsabrundung erweiterte die Gemeinde auf Anregung eines Bürgers die geplante Wohnbaufläche im Süden von Schwabhausen nach Osten. Allerdings ist zu prüfen, ob die Umsetzung der gesamten Fläche als Wohnbaufläche aus immissionsschutzrechtlicher Sicht – unter Berücksichtigung der bestandsgeschützten Getreideerfassungs- und Aufbereitungsanlage sowie des geplanten Gewerbegebietes möglich ist. Die vorgeschlagenen Erweiterungen nach Westen nahm die Gemeinde aufgrund möglicher Beeinträchtigungen (Geruchsemissionen) durch den landwirtschaftlichen Betrieb in Sickertshofen nicht auf.

In Stetten erfolgte ebenfalls auf Anregung eines Bürgers die Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche nördlich der Dorfstraße, wobei jedoch ein Teil weiterhin als Grünstreifen zur Ortsrandein-

grünung dargestellt wird. Hier gab es auch Bedenken von Bürgern wegen landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld und dem Eingriff in Wiesenflächen. Die Gemeinde erinnerte hierzu an ggf. erforderliche Untersuchungen zum Immissionsschutz und Aufnahme des Vegetationsbestandes mit ggf. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung auf der nachfolgenden Planungsebene. Zudem erstreckt sich die Erweiterung auf die westliche Fläche, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Auch bzgl. der Erschließung verwies die Gemeinde auf die nachfolgende Planungsebene.

In Rumeltshausen wurde ein Antrag zur Umwandlung von WA in MD um den Fortbestand der Gaststätte zu sichern an die Gemeinde herangetragen. Nach juristischer Beratung und Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau passte die Gemeinde die Darstellung der Flurstücke westlich der Eichenstraße an die tatsächliche Situation an und änderte sie von WA in MD.

Nach Anregung aus den Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgte auf Flur-Nr. 593, Gemarkung Arnbach die Darstellung von Flächen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses, eines Bolzplatzes, einer möglichen Erweiterung des Sportplatzes sowie gewerblichen Bauflächen mit Anschluss an die Staatsstraße ST 2054. Da die westliche Sportplatzenerweiterung in Arnbach nicht umgesetzt wird, hat die Gemeinde diese aus dem FNP entnommen.

Einzelne Bürger kritisierten die Anpassung der Ortsdurchfahrtsgrenzen sowie Reduzierung der Anbauverbotszone entlang der ST 2047 im Bereich von Stetten/ Rumeltshausen. Hier hat die Gemeinde jedoch lediglich die Darstellung entsprechend Schreiben der Regierung von Oberbayern bzw. des Staatlichen Bauamts Freising nachrichtlich angepasst.

Zahlreiche Bürger brachten Anregungen und Bedenken zum geplanten Gewerbegebiet westlich von Stetten vor. Im Laufe des Verfahrens wurde eine Einbeziehung des bestehenden „Lachner-Geländes“ in die Erschließungsplanung sowie die Aufnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 378/2, Gmkg. Rumeltshausen möglich. Dadurch ergab sich eine potentielle Erschließungsvariante über das bestehende Gewerbegebiet von der Staatsstraße im Norden. Außerdem erfolgte aufgrund zahlreicher Einwände bzgl. der Verkehrssituation die Erstellung eines Verkehrsgutachtens (Büro INGEVOST) für die bestehende Kreuzung und Ampelanlage in Stetten. Nach Ergebnissen des Gutachtens hat die Kreuzung auch mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet – innerhalb der Spitzenstunden – die Leistungsfähigkeitsgrenze nicht erreicht. Bzgl. Landschaftsbild und Naturschutz verwies die Gemeinde auf die flache Topographie und die vorgesehene Einbindung durch umfangreiche Grünflächen. Zudem ist die Einsehbarkeit der Fläche u. a. durch das bestehende Wäldchen im Norden reduziert.

Zur Umsetzung des Gewerbegebietes sieht die Gemeinde vor, einen Rahmenplan mit städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckpunkten zu erstellen. Dieser kann auch die Einleitung von Verfahren für einzelne Bereiche als Teilbebauungspläne vorschlagen. Der Rahmenplan soll ein schlüssiges Erschließungskonzept vorgeben.

Wegen Bedenken aufgrund der Größe wies die Gemeinde auf den bestehenden Bedarf sowie die geplante Entwicklung in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren und die sukzessive und bedarfsangepasste Ausführung hin. Außerdem ist eine intensive Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung der gewerblichen Baufläche geplant.

Die bestehenden Wohngebiete dürfen selbstverständlich nicht durch Immissionen aus der neu geplanten Gewerbefläche beeinträchtigt werden. Die im Plangebiet zulässigen Lärmemissionen sind auf der nachfolgenden Planungsebene in einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu berechnen und entsprechend festzusetzen.

Auf Anregung eines Bürgers wurde die Darstellung des Wäldchens mit Quelle (Vorschlag LP Nr. 3 und Biotop Nr. 23) nördlich des Gewerbegebiets Stetten, das bereits im FNP vom 18.05.2004 größer dargestellt war, als es der Realität entsprach, an den Bestand angepasst.

Bzgl. der Darstellung von Wohnbauflächen auf Fl.-Nr. 71 und 72, Gemarkung Schwabhausen hat die Gemeinde die Anregung von Bürgern aufgegriffen und diese aufgrund der fehlenden Ortsabrandung gestrichen.

## Planungsalternativen

Im Planungsverlauf wurden bereits im Vorfeld zahlreiche Flächen diskutiert.

Die Gemeinde hat mit allen Eigentümern potentieller Bauflächen Kontakt aufgenommen, um eine Umsetzbarkeit der Flächen abzufragen. Flächen, die sich aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer nicht in absehbarer Zeit realisieren lassen, wurden in der Folge aus dem Siedlungskonzept der Gemeinde herausgenommen. Damit bestehen zu den dargestellten Siedlungsflächen keine Alternativen.

Würde man nur die nicht realisierbaren Flächen streichen und keine neuen / zusätzlichen Flächen aufnehmen, könnte der Bedarf an Bauflächen nicht gedeckt werden. (vgl. Begründung Kap. 2.2 und 2.5)

Neben den geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen von Stetten und im Nordwesten von Arnbach (vgl. Begründung Kap. 3.4.1 und 3.1.7) wurden noch folgende Alternativen untersucht. Allerdings sind diese nicht verfügbar und/ oder erfüllen nicht die von der Gemeinde untersuchten Eignungskriterien wie Anbindegebot, verkehrliche Anbindung, Flächenzuschnitt, besondere ökologische Bedeutung oder Nähe zur Bahn:

- Schwabhausen:
  - o Fl.-Nr. 264 und 328, Gmkg. Rumeltshausen: nicht verfügbar
  - o Bestehende Gewerbeflächen innerorts: nicht verfügbar
- Rumeltshausen:
  - o Flächen am Rumeltshausener Kreisverkehr: nicht verfügbar, Anbindegebot nicht erfüllt, teils Fläche mit besonderer ökologischer Funktion
- Oberroth:
  - o Keine geeigneten Flächen vorhanden
- Arnbach:
  - o Flächen östlich der S-Bahn- Station (Fl.-Nr. 150, 152, 153 Gmkg. Arnbach): Wald und damit nicht geeignet
  - o Flächen westlich der S-Bahn-Station und im Bereich der Erdweger Straße: Anbindegebot nicht erfüllt, Topographie schwierig, Flächenverfügbarkeit nicht gegeben

Im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement werden auch Eigentümer nicht genutzter landwirtschaftlicher Hofstellen angeschrieben. Die Bereitschaft und Möglichkeit hier Gewerbeflächen zu schaffen, ist allerdings extrem begrenzt.

Im Ortsteil Arnbach haben sich Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Zusammenhang mit einer geplanten Fläche für die Feuerwehr ergeben (vgl. Begründung Kap. 3.1.7). Diese sind allerdings sehr kleinflächig und bringen keine große Entlastung für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen.


Deshalb sieht die Gemeinde die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Westen von Stetten in dem vorgesehenen Umfang als erforderlich an (vgl. Begründung Kap. 3.4.1). Die Entwicklung der gewerblichen Baufläche soll jedoch in Abschnitten bedarfsangepasst und mit intensiver Bürgerbeteiligung erfolgen.

Der Standort westlich von Stetten ist aus Sicht der Gemeinde optimal für eine gewerbliche Entwicklung geeignet:

- Das Anbindegebot ist durch den unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet erfüllt.
- Flache Topographie
- Reduzierte Einsehbarkeit durch bereits vorhandene Gehölzstrukturen und Wälder sowie gute Einbindemöglichkeit
- Ökologisch hochwertige Flächen in den Randbereichen bleiben erhalten
- Nähe zum S-Bahnhof
- Verkehrliche Anbindung an die Staatsstraße ST 2047 und Kreisstraße DAH 10
- Leistungsfähigkeit der Straßen ist gem. Verkehrsgutachten gegeben
- Möglichkeit der Verbesserung der verkehrlichen Situation durch zusätzliche Straße über das bestehende Gewerbegebiet (Lachner-Gelände)
- Möglichkeit zur Neuordnung des Lachner-Geländes durch Einbeziehung in die Planung

- Bedarfsangepasste Entwicklung der Fläche in Abschnitten möglich
- Keine Einwände gegen die Fläche vonseiten der Fachbehörden
- Die Flächen sind verfügbar.

Schwabhausen, den 19.08.2025



.....  
Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister



Siegel